

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia: 5 listopada 2013 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Śródmieścia Wydział VIII Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Bartłomiej Koelner

Protokolant: Bernadeta Piskorek

po rozpoznaniu w dniu 5 listopada 2013r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa: Gminy W.

przeciwko: A. P.

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. nie obciąża strony powodowej kosztami procesu wywołanymi wniesieniem sprzeciwu przez pozwanego.

### UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 7 września 2012 r. strona powodowa Gmina W. domagała się zasądzenia od pozwanych solidarnie A. P. i Ł. T. kwoty 24 294,36 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwoty 15 900,46 zł od dnia 1 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty i od kwoty 8 393,90 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów procesu wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu podała, iż w dniu 24 kwietnia 1995 r. zawarła z T. T. (1) umowę najmu lokalu położonego we W. przy ul. (...). Podała, że w lokalu tym są zameldowani i mieszkają A. P. i Ł. T., który zgodnie z aneksem do umowy najmu wstąpił w stosunek najmu po zmarłym pierwotnym najemcy T. T. (1). Strona powodowa wskazała, że pozwani zobowiązani byli solidarnie do uiszczania na rzecz strony powodowej czynszu oraz innych należności z tytułu korzystania z lokalu. Płatność należności miała następować z góry do 10 dnia każdego miesiąca. Pozwani zaprzestali terminowego uiszczania opłat. Strona powodowa podała, że w związku z opóźnieniem w zapłacie kwot za używanie lokalu mieszkalnego, która przekroczyła trzy pełne okresy płatności wypowiedziała umowę najmu Ł. T. ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2010 r. Wskazała, że zadłużenie pozwanych do dnia 30 kwietnia 2010 r. wraz odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wymagalności do dnia 31 marca 2012 r. wyniosło 24 294,36 zł. Dalej strona powodowa podała, że w związku z brakiem zapłaty należności wezwała pozwanych do zapłaty zaległości. Wezwanie do zapłaty nie przyniosło jednak żadnego rezultatu. Strona powodowa podała, że na dochodzoną pozwem kwotę składają się kwota 15 900,46 zł należności głównej oraz kwota 8 393,90 zł tytułem odsetek ustawowych skapitalizowanych na dzień 31 marca 2012 r.

W dniu 19 września 2012 r. został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

W dniu 28 czerwca 2013 r. pozwany A. P. złożył wniosek o przywrócenie terminu do wniesienia sprzeciwu wraz ze sprzeciwem od nakazu zapłaty, w którym zaskarżył nakaz zapłaty w całości i wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu sprzeciwu pozwany zaprzeczył wszelkim twierdzeniom i zarzutom strony powodowej. Pozwany przyznał, że był zameldowany w mieszkaniu swoich dziadków T. i M. T. wraz ze swoim bratem ciotecznym Ł. T.. Zameldowany był jedynie po to, by sprawować opiekę nad dziadkami. Pozwany wskazał,

że w przedmiotowym lokalu nigdy nie mieszkał. Podał także, że zamieszkiwał wraz z rodziną w mieszkaniu matki przy ul. (...), a następnie w 2001 r. nabył wraz z żoną mieszkanie przy ul. (...) i tam mieszkał. Pozwany następnie wskazał, że w 2008 r. sprzedał to mieszkanie i kupił większe, również przy ul. (...) (57c/6), w którym nieprzerwanie zamieszkuje. Pozwany stanowczo zaprzeczył, jakoby kiedykolwiek mieszkał w przedmiotowym lokalu przy ul. (...). Wskazał, że posiada informacje, że w mieszkaniu tym zamieszkiwał i nadal zamieszkuje jedynie Ł. T.. Podał ponadto, że sporadycznie otrzymywał korespondencję na adres przedmiotowego lokalu, którą przekazywał mu Ł. T.. Pozwany podniósł, że nieznanne mu są przyczyny niedokonywania płatności za lokal przez zamieszkującego w nim Ł. T.. Podał, że kuzyn nigdy nie prosił go o pomoc, nie poinformował go także o wezwaniach do zapłaty wysyłanych przez stronę powodową, jak również o wypowiedzeniu umowy najmu. Pozwany wskazał, że nie miał możliwości dowiedzenia się o istniejącym zadłużeniu, a wiadomość tę powziął dopiero gdy otrzymał na adres zamieszkania, tj. ul. (...) zawiadomienia od komornika o wszczęciu egzekucji. Pozwany wymeldował się z mieszkania przy ul. (...).

Postanowieniem z dnia 23 lipca 2013 r. tut. Sądu ww. wniosek pozwanego jako niedopuszczalny został odrzucony, zaś sprawie został nadany dalszy bieg(k. 62).

Strona powodowa w odpowiedzi na sprzeciw odnosząc się to twierdzeń pozwanego, że nie mieszkał nigdy w lokalu przy ul. (...) podała, że z informacji jakie posiadała, które pochodziły z umowy najmu i aneksu do tej umowy, wynikało, że pozwany w lokalu zamieszkuje, a dodatkowo z systemu Urzędu Miejskiego W. wynikało, że pozwany jest zameldowany pod adresem ul. (...). Podniosła, że pozwany nie dochował obowiązku meldunkowego oraz, że nie została poinformowana o tym, że uprawniony do zamieszkiwania w lokalu przy ul. (...) A. P. faktycznie w tym lokalu nie mieszka. Podała także, że pozwany nie złożył propozycji zmiany umowy najmu w tym zakresie. W związku z powyższym strona powodowa uznała, że słusznie wytoczyła powództwo przeciwko A. P., jednak gdyby sąd oddalił powództwo wniosła o nieobciążanie jej kosztami procesu.

Na rozprawie w dniu 5 listopada 2013 r. pozwany A. P. podniósł zarzut przedawnienia w stosunku co do części roszczenia.

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

W dniu 24 kwietnia 1995 r. T. T. (1) zawarł ze stroną powodową Gminą W. umowę najmu nr (...) lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...). Uprawnionymi do wspólnego zamieszkiwania z najemcą byli m.in. pozwani A. P. i Ł. T..

Z treści § 5 i § 6 umowy wynikał obowiązek opłacania czynszu najmu, płatnego z góry do 10 dnia każdego miesiąca oraz opłat eksploatacyjnych.

***Dowód:*** - umowa najmu z dnia 24 kwietnia 1995 r., k. 13-14.

W dniu 17 czerwca 2005 r. strona powodowa zawarła z Ł. T. aneks nr (...) do umowy najmu nr (...), na mocy którego pozwany Ł. T. został głównym najemcą lokalu przy ul. (...), a zamieszkującym lokal pozostał pozwany A. P..

***Dowód:*** - aneks nr (...) z dnia 17 czerwca 2005 r., k. 15.

Strona powodowa w dniu 26 lutego 2010 r. wypowiedziała pozwanym pisemnie umowę najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W., ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2010 r.

### ***(bezsporne)***

Na dzień 30 kwietnia 2010 r. zaległość z tytułu czynszu najmu naliczana od dnia 31 marca 2006 r. wynosiła 13 879,78 zł. Odsetki ustawowe za opóźnienie wynosiły 7 418,95 zł.

Na dzień 30 kwietnia 2010 r. zaległość z tytułu mediów naliczana od dnia 31 marca 2006 r. wynosiła 1 431,61 zł. Odsetki ustawowe za opóźnienie wynosiły 357,64 zł.

Na dzień 30 kwietnia 2010 r. zaległość z tytułu czynszu oraz mediów wyliczona została przez stronę powodową na kwotę 24 294,36 zł, zaś odsetki za opóźnienie- na kwotę 8 393,90 zł.

**Dowód:** - wydruki z kartotek finansowych, k. 16-23.

Strona powodowa wezwała bezskutecznie pozwanych do zapłaty zaległych należności przysługujących jej za korzystanie z lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) w terminie 7 dni.

**Dowód:** -wezwanie do zapłaty z dnia 25 kwietnia 2012 r. wraz z potwierdzeniami odbioru, k.24;

- wezwanie do zapłaty z dnia 25 kwietnia.2012 r. wraz z potwierdzeniami odbioru, k.25.

Pozwany A. P. od 1995 r. był na stałe zameldowany w lokalu przy ul. (...) we W. i mimo meldunku nigdy nie mieszkał w tym lokalu.

**Dowód:** - zaświadczenie z (...) z dnia 4 maja 2012 r., k. 27.

- zeznania świadka E. K.;

- zeznania świadka K. P.;

- zeznania świadka B. P.;

- przesłuchanie pozwanego.

Pozwany A. P. od 1996 r. mieszkał wraz z żoną w mieszkaniu swojej matki przy ul. (...) we W.. W 2001 r. pozwany A. P. wraz z żoną kupił własne mieszkanie przy ul. (...), w którym zamieszkał, a następnie w 2008 r. sprzedał je i nabył większe mieszkanie przy ul. (...), w którym zamieszkuje do dziś. Nabywając w dniu 23 czerwca 2008 r. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego pozwany jako adres swojego zamieszkania podał adres: ul. (...), (...)-(...) W..

**Dowód:** - przydział lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...), k. 47;

- akt notarialny umowa sprzedaży z dnia 23 czerwca 2008 r., k. 48-51;

- umowa nr (...) wraz z załącznikami, k. 52- 58;

- zeznania świadka K. P.,

- zeznania świadka B. P.,

- przesłuchanie pozwanego.

W dniu 24 czerwca 2013 r. pozwany A. P. wymeldował się z mieszkania przy ul. (...) we W.. O niniejszej sprawie pozwany dowiedział się z zawiadomienia o wszczęciu egzekucji z dnia 15 maja 2013 r.

**(bezsporne)**

**Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo, w zakresie zaskarżonym sprzeciwem od nakazu zapłaty, podlegało oddaleniu w całości.

Mając na uwadze okoliczności faktyczne sprawy Sąd pierwszorzędnie uznał podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia za skuteczny, co do roszczenie strony powodowej w zakresie należności, których strona powodowa

domagała się do września 2009 r., przy uwzględnieniu, iż należności wymagalne były od dnia 31 marca 2006 r., a pozew został wniesiony w dniu 7 września 2012 r.

Zgodnie bowiem z treścią przepisu art. 118 k.c. jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata. Bezsporne przy tym było, iż czynsz z tytułu umowy najmu łączącej strony należał do świadczeń okresowych podlegających 3- letniemu terminowi przedawnienia.

Ponadto Strona powodowa Gmina W. opierała swe roszczenie na treści umowy najmu z dnia 24 kwietnia 1995 r. oraz aneksu do niej z dnia 17 czerwca 2005 r. wskazując, iż pozwani A. P. i Ł. T. wspólnie zamieszkują w lokalu położonym we W. przy ul. (...), w związku z czym zobowiązani są do terminowego regulowania czynszu oraz opłat z tytułu korzystania z przedmiotowego lokalu. Nadto podniosła, iż pozwani byli w przedmiotowym lokalu zameldowani.

Istota sporu sprowadzała się do ustalenia, czy rzeczywiście na pozwanym A. P. ciążył obowiązek świadczenia na rzecz strony powodowej, albowiem podniósł on, iż w spornym lokalu nigdy nie zamieszkiwał.

W myśl przepisu art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie. Odpowiedzialność ww. osób ogranicza się do wysokości czynszu i innych opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania (art. 688<sup>1</sup> k.c.).

Jako, że strona powodowa wywodziła z faktu zamieszkiwania pozwanego A. P. w lokalu korzystne dla siebie skutki prawne, na niej spoczywał ciężar wykazania przedmiotowej okoliczności. Zgodnie bowiem z brzmieniem art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Obowiązkiem temu jednak strona powodowa nie sprostała. Bez znaczenia zaś dla obowiązku ponoszenia opłat za korzystanie z lokalu miał fakt zameldowania w nim pozwanego. Przepisy prawa nie nakładają bowiem na osobę posiadającą meldunek obowiązku ponoszenia opłat z tytułu korzystania z lokalu. Zameldowanie, jako czynność administracyjna - materialnoteczniczna, nie rodzi domniemania prawnego związanego z zamieszkiwaniem w danym lokalu. Nie sposób również z faktu zameldowania wyprowadzić, na zasadzie domniemania faktycznego, faktu zamieszkiwania w danym lokalu.

Pozwany A. P. konsekwentnie natomiast zaprzeczał, jakoby zamieszkiwał w lokalu przy ul. (...), a okoliczność tę potwierdzili w swych zeznaniach świadkowie. Zeznaniami tym Sąd dał w całości wiarę uznając je za logiczne i spójne. Dodatkowo okoliczności te wynikają z załączonych przez pozwanego dokumentów w postaci umowy sprzedaży z 23.06.2008r., umowy o budowę lokalu mieszkalnego.

Skoro zatem pozwany nie zamieszkiwał w tymże lokalu wspólnie z najemcą przez okres objęty żądaniem pozwu, nie jest on zobowiązany w świetle art. 688<sup>1</sup> k.c. do ponoszenia opłat.

Z tego względu wytoczone przeciwko niemu powództwo podlegało oddaleniu w całości.

W zakresie orzeczenia o kosztach Sąd uwzględnił wniosek strony powodowej o nieobciążanie jej kosztami postępowania. Sąd oparł się na treści art. 102 k.p.c. stanowiącego odstępstwo od zasady odpowiedzialności za wynik procesu, z którego wynika, że w przypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. W ocenie Sądu brak było podstaw do obciążenia strony powodowej kosztami procesu z uwagi na działania pozwanego, które prowadziły do utrzymywania fikcji, co do jego miejsca zamieszkania pod adresem przedmiotowego lokalu przez okres 18 lat. Pozwany bowiem nie zamieszkując nigdy w tym lokalu nie dokonał obowiązku wymeldowania się, a adresu tego używał, jako adresu korespondencyjnego i wskazywał go jako adres zamieszkania. W związku z powyższym strona powodowa miała podstawy by sądzić, że pozwany A. P. zamieszkuje przy ul. (...) we W. i taki adres oznaczyła w pozwie.

Z uwagi na powyższe należało orzec jak w punkcie II wyroku.